

047

**REGLAMENTO QUE REGULA LA VENTA DE SOLARES A ENTIDADES
SIN FINES PECUNIARIOS A TENOR CON LAS DISPOSICIONES DE LA
LEY NUM. 172 DEL 12 DE AGOSTO DE 1988**

INDICE

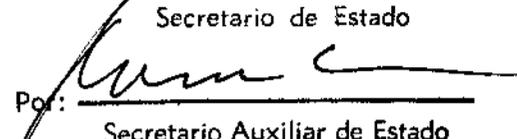
4085

Título	Página
ARTICULO I - BASE LEGAL	1
ARTICULO II - PROPOSITO	1
ARTICULO III - DEFINICIONES	1
ARTICULO IV - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD	2
ARTICULO V - ESTUDIO DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA	4
ARTICULO VI - PRECIO DE VENTA	4
ARTICULO VII - CONDICIONES PARA LA VENTA	5
ARTICULO VIII - PROCEDIMIENTO DE VISTA ADMINISTRATIVA	9
ARTICULO IX - OTRAS DISPOSICIONES	9
ARTICULO X - SEPARACION DE CLAUSULAS	9
ARTICULO XI - VIGENCIA	10

Nº 4085

Fecha: 9 de enero de 1999 10:00 a.m.

Aprobado: ANTONIO J. COLORADO
Secretario de Estado

Por: 
Secretario Auxiliar de Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO QUE REGULARA LA VENTA DE SOLARES A ENTIDADES
SIN FINES PECUNIARIOS A TENOR CON LAS
DISPOSICIONES DE LA LEY NUM. 172 DEL 12 DE AGOSTO
DE 1988

ARTICULO I - BASE LEGAL

Se adopta este Reglamento en virtud a la Ley Núm. 172 del 12 de agosto de 1988 y la Ley 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada, conocida como la Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda.

ARTICULO II - PROPOSITO

Establecer las normas y procedimientos que regularán en la Administración de Vivienda Rural la venta de solares a entidades educativas, caritativas, de servicios de salud o bienestar social, recreativas o culturales, laicas o sectarias sin fines pecuniarios dedicadas a prestar servicios gratuitos o al costo a la comunidad.

ARTICULO III - DEFINICIONES

Para los fines de este Reglamento los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican, donde quiera que se usen o que a ellos se haga referencia en el mismo, salvo donde el texto claramente indique otra cosa:

- a. Agencia : Administración de Vivienda Rural
- b. Secretario: Secretaria de la Vivienda
- c. Director Ejecutivo : Director Ejecutivo de la Administración de Vivienda Rural
- d. Entidad sin Fines Pecuniarios : Cualquier sociedad, asociación, organización, corporación, fundación, institución, compañía o grupo de

personas laicas o sectarias constituidas y organizadas de acuerdo a las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que se dediquen en forma sustancial o total a la prestación directa de servicios educativos, caritativos o de servicios de salud o bienestar social, recreativas, culturales o a servicios, programas o actividades para inculcar en los ciudadanos valores éticos, espirituales y principios humanos que funcionen y operen sin ánimo de lucro.

- e. Estructuras, Edificaciones, Facilidades o Centro de Operaciones y Servicios : Significa toda área o espacio, con o sin estructuras en la cual una entidad sin fines pecuniarios lleva a cabo sus programas, actividades, servicios o labores y trabajos administrativos, destinados para propósitos de almacenaje o alojamiento de oficiales o personal.
- f. Precio de Venta : Será igual al costo de adquisición del predio de terreno.
- g. Costo de Adquisición y Desarrollo : Se refiere a los desembolsos que hace la Agencia en la compra, construcción y disposición del proyecto.
- h. Ley : Se refiere a la Ley 172 del 12 de agosto de 1988.

ARTICULO IV - REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD

- 1. Los solicitantes de compra de estos predios deberán haber cumplido con el Reglamento de Arrendamiento de Solares de la Ley 26 del 12 de abril de 1941 y con el contrato de arrendamiento.

2. Estar debidamente organizada y constituida conforme a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y registrada en el Departamento de Estado.
3. Tener a la fecha de adquisición más de tres (3) años de establecida en el predio y de prestación ininterrumpida de los servicios a que se dedique.
4. Demostrar fehacientemente que se dedica en forma substancial o total a la prestación directa de servicios, mediante:
 - a. La solicitud de la organización interesada deberá venir acompañada de un informe preparado por el Supervisor Local en el que se demuestre que la organización se dedica a la prestación directa de servicios educativos, de salud, bienestar social, rehabilitación, reeducación, reorientación, cuidado de envejecientes enfermos, prevención de enfermedades, a la orientación, atención o rescate de víctimas de delito, desastres o accidentes, a la prestación de servicios recreativos o culturales o a servicios, programas o actividades para inculcar en los ciudadanos valores éticos, espirituales y principios humanos.
 - b. Además, dos (2) declaraciones juradas de personas que se beneficien con los servicios que presta la Organización solicitante.
5. Demostrar mediante los informes económicos pertinentes que la entidad sin fines de lucro opera y presta sus servicios ya sea gratuitamente, al costo o a menos del costo real de los mismos.

6. Radicar los permisos requeridos por las leyes y reglamentos de la Administración de Reglamentos y Permisos (A.R.P.E.), que sean aplicables.
7. Someter documentos del Secretario de Hacienda demostrativo de su derecho a disfrutar de exención contributiva.
8. La entidad solicitante asumirá el pago de mensura y segregación del predio de terreno, que deberá estar aprobada por la Junta de Planificación.

ARTICULO V - ESTUDIO DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA

La Agencia realizará estudio de necesidad y conveniencia para determinar de acuerdo al interés público y tomando en consideración los servicios que la entidad sin fines pecuniarios presta si se le debe vender dicho predio de terreno al solicitante.

- a. Será discrecional el que para estos fines la agencia celebre vista pública en la comunidad donde está ubicado el predio solicitado.
- b. De celebrarse la vista pública se citará a los dueños y vecinos de las propiedades localizadas a 100 metros de las colindancias del predio a venderse, para que expresen su opinión sobre la transacción de venta.

ARTICULO VI - PRECIO DE VENTA

La Agencia hará un estudio para determinar el precio de venta de los predios de terreno de su propiedad que no sean de utilidad pública que estén arrendados o en cualquier forma legal cedidos para uso y disfrute a entidades sin fines pecuniarios, en los que éstas hayan ubicado sus estructuras, edificios, facilidades o centros de operación y servicios. La determinación

del precio de venta se hará de la forma siguiente:

1. Se determinará el costo de adquisición de los terrenos del cual forma parte el predio a segregarse, para conocer el precio unitario por metro cuadrado, por cuerda o por cualquier otra unidad de superficie.
2. Se aplicará el precio unitario al predio a venderse.
3. Se determinará el costo de desarrollo del proyecto y se le aplicará el precio unitario al predio de terreno a venderse.
4. Se incluirá en el precio de venta los gastos administrativos incurridos en la transacción.
5. Cuando la finca adquirida por la agencia fue una transferencia gratuita de otra agencia gubernamental, se estimará el precio de venta del predio a disponerse mediante una tasación a la fecha en que ocurrió la transferencia. De la misma forma se determinará los costos de desarrollo y gastos administrativos, según se indica en los incisos 3 y 4 de este artículo.
6. Cuando se desconoce el costo de desarrollo, el mismo se determinará a base del análisis de esos costos a la fecha de adquisición o transferencia de los mismos.

ARTICULO VII - CONDICIONES PARA LA VENTA

1. Alternativas para el pago del terreno:
 - a. El pago total del precio de venta del predio, que deberá efectuarse con anterioridad o al momento de firmar los documentos de traspaso.

- b. El pago del precio de venta del predio en plazos parciales que no excederán de diez (10) años contados a partir de la firma del documento de traspaso.
 - 1. En este caso la entidad deberá hacer un pago no menor de una décima parte del precio de venta con anterioridad o al momento de firmarse los documentos de traspaso del título de propiedad.
 - 2. La deuda aplazada devengará intereses al tipo legal, y estará garantizada por la constitución de una primera hipoteca a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sobre el precio del terreno y de toda construcción o mejora que enclave sobre el predio.
- 2. Incumplimiento del Contrato de Compraventa:
 - a. Si el comprador dejare de pagar tres (3) plazos consecutivos, más los intereses de la hipoteca incumpliere con cualquier otra obligación estipulada en la Ley o este Reglamento que se asuma en la escritura de compraventa, el título de propiedad sobre el predio revertirá inmediatamente al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
 - b. Previo a la reversión del título de propiedad se pagará por el costo de las estructuras, edificaciones o facilidades construídas o levantadas sobre el terreno, luego de deducir la depreciación de las mismas.

c. La agencia presentará una certificación al efecto ante el Registrador de la Propiedad, quien procederá a inscribir el predio de terreno a nombre del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

3. DERECHO DE TANTEO:

El Estado Libre Asociado tendrá la primera opción de adquirir el predio de terreno vendido y las estructuras, edificaciones y facilidades construidas o levantadas en dicho terreno, al mismo precio en que éste (el terreno) fue adquirido, más el costo de las mejoras y edificaciones, luego de deducir a éstas la depreciación normal; en los siguientes casos:

- a. Cuando la entidad sin fines pecuniarios decida vender o disponer o traspasar el terreno adquirido en virtud de la ley y este reglamento.
- b. Cuando la entidad sin fines pecuniarios se disuelva o inactive o cambie su propósito para uno con ánimo de lucro.
- c. Cuando la entidad sin fines pecuniarios por cualquier otra razón desaparezca.

4. CESION DE USO:

- a. La entidad sin fines de lucro se obliga a ceder el uso gratuito de sus estructuras y facilidades a cualquier agencia o municipio que lo solicite para celebrar actividades de educación y orientación a la comunidad, que no sean de carácter electoral o político, o

para realizar trabajos de asistencia en casos de desastres naturales o emergencias nacionales.

- b. Esta cesión de uso gratuito se efectuará cuando no existe en la comunidad otro edificio o facilidad pública o privada disponible y cuando la cesión no afecte los servicios y trabajos que ofrece la entidad sin fines pecuniarios.

5. ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

- a. La escritura de transferencia del título de propiedad se hará únicamente para y en nombre de la entidad, sin fines pecuniarios de que se trate.
- b. Formarán parte de la escritura de compraventa todas las restricciones al traspaso o condiciones de venta contenidas en la ley y este reglamento, en cuanto a constitución de hipoteca, pago de intereses, uso del terreno, cesión de uso y derecho de tanteo y aquellas otras que se pacten por las partes.
- c. El original al igual que la primera copia certificada de las escrituras de transferencia estarán exentas del pago de los derechos o aranceles requeridos en ley, así como los que se originen por su inscripción en la correspondiente Sección del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

ARTICULO VIII - PROCEDIMIENTO DE VISTA ADMINISTRATIVA

La determinación de que se ha incurrido en una violación a lo dispuesto en este Reglamento, se hará mediante el procedimiento de adjudicación formal según establecido en el Reglamento para Regular los Procedimientos de Adjudicación Formal en el Departamento de la Vivienda y sus agencias adscritas del 6 de febrero de 1989.

ARTICULO IX - OTRAS DISPOSICIONES

La Agencia rendirá un informe anual a la Asamblea Legislativa sobre los terrenos vendidos de acuerdo a las disposiciones de la ley. Dicho informe anual describirá, entre otras cosas a la entidad sin fines pecunarios a la cual se le vendió el terreno, con descripción de la cabida y ubicación de éste en la comunidad, proyecto y municipio, más una breve descripción de éste en la comunidad, proyecto y municipio, más una breve descripción de los propósitos o fines de la entidad adquiriente.

ARTICULO X - SEPARACION DE CLAUSULAS

Si cualquier parte de este reglamento fuera declarada nula o insconstitucional, tal nulidad o declaración no afectará el resto del mismo.

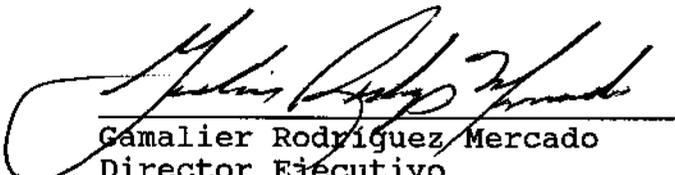
ARTICULO XI - VIGENCIA

Este reglamento entrará en vigor a los treinta (30) días siguientes de la fecha de radicación en el Departamento de Estado.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 4 de *dic.* de 1989.

Recomendado por:

Aprobado por:


Gamalier Rodríguez Mercado
Director Ejecutivo
AVR


Vydia García de Gómez
Secretaria
Departamento de la Vivienda